

部分城市二手房市场回暖

推荐 (维持)

——房地产行业数据周报 (12.13-12.19)

2010年12月20日

重点公司

重点公司	09A	10E	评级
万科A	0.48	0.67	推荐
保利地产	1.00	1.68	强烈推荐
金地集团	0.69	0.87	推荐
建发股份	0.80	1.11	推荐
华发股份	0.88	1.14	强烈推荐
京投银泰	0.22	0.68	推荐
冠城大通	0.46	1.00	强烈推荐
中南建设	0.72	1.10	推荐
鲁商置业	0.44	0.73	推荐

相关报告

房地产:《销量小幅下滑,同比降幅扩大——房地产行业周报(12.6-12.12)》2010-12-13

房地产:《重庆房地产调控细则点评》2010-12-12

房地产:《成交总体平稳,趋势尚未确立——房地产行业周报(11.29-12.5)》2010-12-7

王晓冬

021-38565953

wxd@xyzq.com.cn

虞淼

021-38565969

yumiao@xyzq.com.cn

张忆东

S0190207040090

总体情况

- 本周多数城市新房销量环比小幅上升,近几周整体呈波动态势,城市分化现象依然存在,值得关注的是北京、杭州等城市二手房销量的回升。
- **新房:**统计的29个城市周平均销售面积为17.8万平方米,环比平均上升9.5%,同比下降19%,2010年成交累计同比平均下降24%。
- **二手房:**统计的四个城市中,北京二手房销量大幅回升33%,超过10月份的水平,也超过了2009年的均值;杭州销量环比上升15%,同样创今年4月份调控后的新高;深圳二手房销量环比下降6%;天津基本与前一周持平,近几周成交平稳。

库存情况

- 各城市新房库存(可售面积)有升有降,多数城市小幅上升。

城市情况

- **一线城市**中,上海环比小幅回升11%,销量相当于2009年均值的77%;北京销量下降28%,但二手房销量创4月份调控后的新高;深圳销量环比上升34%,近期销量呈逐渐回升态势;广州成交量环比下降29%。
- **二线城市**成交量环比上升8%,**三、四线城市**环比上升14%。

区域情况

- **长三角:**环比平均上升7%,同比下降30%。上海环比上升11%;杭州环比上升34%,销量超过了10月份的水平;苏州、南京环比降幅均在17%左右;宁波销量环比上升26%,近期成交量呈波动态势。
- **珠三角:**环比下降6%,同比下降19%。深圳环比大幅回升33%,目前成交量相当于去年的70%左右;广州销量环比下降29%,近期成交较为低迷;东莞销量环比下降30%,连续两周回落。
- **环渤海:**环比平均上升11%,同比下降9%,除北京外各城市销量均小幅上升。本周北京销量回落28%,但二手房销量却创4月份以来新高;天津销量环比升幅为10%;青岛环比上升10%,同比高于去年同期;济南环比上升22%;大连销量环比大幅上升42%,绝对值仍在低位。
- **中西部:**环比上升11%,同比基本持平,区域中各城市近几周销量均呈波动态势。武汉销量环比下降17%;合肥销量环比上升20%;长沙、重庆销量环比升幅约为23%;成都销量环比上升18%;贵阳成交量基本与前一周期持平,销量维持在调控后的峰值。

2010年第五十一周（2010.12.13-2010.12.19）新房成交数据

		本周销售情况				可售面积	年初至今累计销售情况			周平均成交面积（万平方米）		
区域		面积	套数	环比	同比	环比	面积	同比	前周同比	2009年	2010年	变化率
长三角	上海	38.5	3,572	11.1%	-34.3%	1.3%	1,509	-41%	-41%	50.2	29.4	-41%
	杭州	14.5	1,282	33.6%	-4.5%	-1.0%	384	-45%	-46%	13.8	7.5	-46%
	苏州	10.2	805	-17.5%	-40.5%	5.1%	519	-43%	-43%	17.9	10.2	-43%
	南京	13.4	1,276	-17.2%	-57.9%	0.3%	552	-45%	-44%	20.2	10.8	-46%
	宁波	10.5	1,398	26.3%	-30.7%	0.2%	365	-47%	-47%	13.6	7.2	-47%
	无锡	14.2	-	6.1%	-14.1%	-	331	-12%	-12%	12.9	10.5	-19%
	平均	16.9	1,667	7.1%	-30.3%	1.2%	610	-39%	-39%	21.5	12.6	-41%
珠三角	深圳	8.5	993	34.2%	0.8%	-2.6%	308	-52%	-52%	12.4	6.0	-51%
	广州	11.9	1,027	-29.2%	-43.3%	0.1%	874	-19%	-19%	21.3	17.1	-20%
	东莞	9.5	892	-30.2%	-14.7%	-2.6%	404	-24%	-25%	10.9	8.3	-24%
	佛山	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	惠州	7.2	612	3.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	平均	9.3	881	-5.6%	-19.1%	-1.7%	528	-32%	-32%	14.9	10.5	-32%
环渤海	北京	27.4	2,239	-28.4%	-42.9%	1.8%	1,163	-41%	-41%	40.0	23.3	-42%
	天津	31.8	2,969	9.1%	-7.3%	-	954	-24%	-24%	25.7	19.7	-23%
	青岛	27.8	2,949	10.0%	7.7%	2.0%	926	10%	10%	16.6	18.2	10%
	济南	-	441	22.2%	6.3%	-	-	-	-	-	-	-
	大连	5.4	622	42.2%	-	-	-	-	-	-	-	-
	平均	23.1	1,844	11.0%	-9.1%	1.9%	1,015	-18%	-18%	27.4	20.4	-18%
中西部	武汉	34.0	3,380	-17.5%	-6.6%	-	1,410	0%	0%	27.3	27.6	1%
	合肥	17.5	2,078	19.7%	-47.5%	-	930	-29%	-28%	26.1	18.2	-30%
	长沙	43.7	4,196	23.2%	-19.0%	-	1,465	-15%	-15%	34.1	28.7	-16%
	重庆	50.6	5,080	22.2%	8.6%	0.5%	2,195	-7%	-8%	46.4	43.0	-7%
	成都	30.7	-	18.5%	-38.1%	-	1,166	-17%	-16%	28.5	22.9	-20%
	贵阳	19.4	1,717	0.7%	98.4%	-	591	-15%	-17%	13.6	11.6	-15%
	平均	32.6	3,290	11.1%	-0.7%	0.5%	1,293	-14%	-14%	29.3	25.4	-14%
其他	福州	3.6	281	30.3%	-68.1%	-2.3%	209	-62%	-62%	10.7	4.1	-62%
	厦门	3.6	319	2.3%	-43.3%	-	0	0%	0%	7.8	4.2	-46%
	哈尔滨	7.7	740	0.4%	-47.8%	-	-	-	-	8.2	8.5	4%
	昆明	19.5	2,265	26.1%	-22.3%	-	528	-21%	-22%	14.2	11.0	-22%
	海口	3.3	280	15.1%	-56.6%	-	-	-	-	-	-	-
	温州	2.8	197	-17.7%	-2.1%	-	-	-	-	-	-	-
	徐州	26.1	2,086	66.8%	20.5%	-	603	-3%	-3%	14.1	13.1	-7%
	扬州	5.6	540	-	-3.6%	-	0	0%	-23%	5.5	4.0	-28%
总体平均		17.8	1,638	9.5%	-18.6%	0.2%	756	-24%	-25%	20.5	15.2	-27%
一线城市		21.6	1,958	-3.1%	-29.9%	0.1%	964	-38%	-38%			-39%
二线城市		27.4	2,668	8.4%	-20.5%	1.4%	1,050	-21%	-21%			-22%
三、四线城市		9.9	885	13.8%	-13.7%	-1.6%	337	-20%	-23%			-27%

数据来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

2010年第五十一周（2010.12.13 -2010.12.19）二手房成交数据

区域	上周销售情况（万平米）			销售均价		年初至今累计销售面积（万平米）		周平均交易面积（万平米）		
	上周	环比	同比	上周	环比	上周	同比	2009年	2010年	变化率
杭州	5.1	14.5%	-45.1%	19,898	-11%	170.0	-55.1%	7.4	3.3	-55.0%
深圳	21.0	-6.3%	-58.6%	-	-	1132.3	-12.1%	26.0	22.2	-14.5%
北京	50.4	33.0%	-47.5%	-	-	1798.4	-22.9%	46.5	35.3	-24.2%
天津	12.7	2.8%	-62.5%	7,020	0.1%	547.3	-33.9%	16.5	10.9	-33.5%

数据来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

图 1. 各城市本周新房成交情况概览

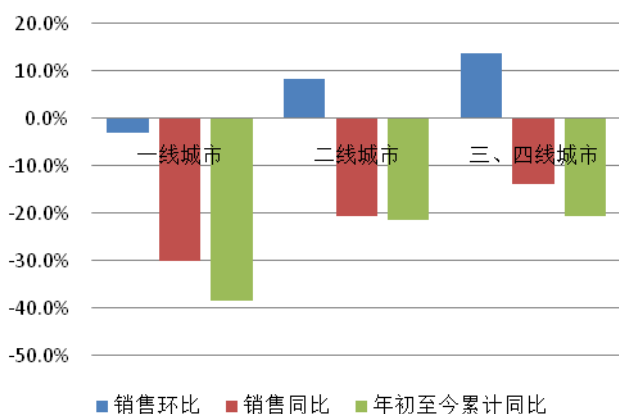
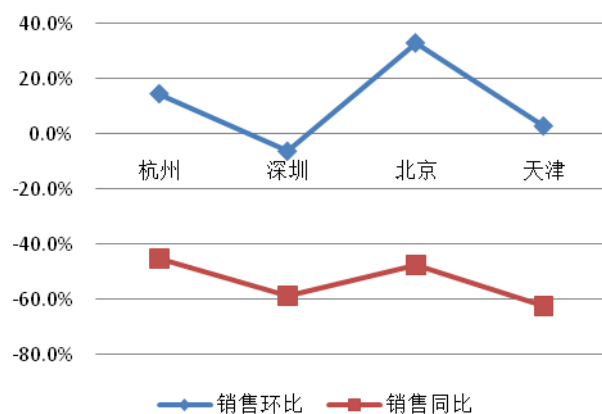


图 2. 部分城市本周二手房成交情况



资料来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

资料来源：wind 资讯、兴业证券

注：

1. 销售面积的单位均为万平方米。
2. 杭州、宁波、重庆、武汉、成都、合肥、哈尔滨、海口、昆明、温州、徐州、扬州的数据为商品房成交数据，其余城市的数据为商品住宅成交数据。
3. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳。
4. 二线城市包括：杭州、苏州、南京、天津、武汉、重庆、合肥、长沙、成都、青岛。
5. 三、四线城市包括：宁波、无锡、东莞、佛山、惠州、大连、贵阳、福州、厦门、哈尔滨、昆明、海口、温州、徐州、扬州。

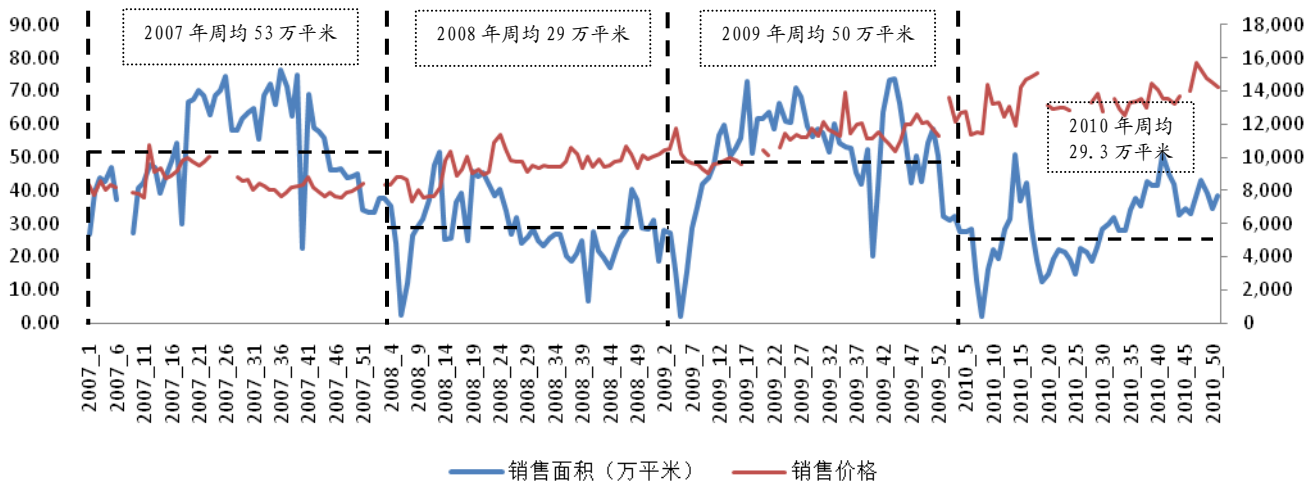
	销售面积 (万平米)	政策出台后最低 销售面积(万平米)	今年政策出台前 峰值	成交面积 相比最低值	成交面积相比今 年调控前峰值
上海	38.5	14.7	42.3	2.62	0.91
北京	27.4	8.2	44.8	3.36	0.61
深圳	8.5	1.8	10.1	4.85	0.84
广州	11.9	7.6	20.1	1.57	0.59
重庆	50.6	22.9	59.1	2.22	0.86
杭州	14.5	2.1	20.0	6.86	0.73
天津	31.8	11.0	28.3	2.88	1.12
青岛	27.8	9.4	20.2	2.96	1.38
武汉	34.0	14.1	46.4	2.42	0.73
合肥	17.5	8.1	40.3	2.15	0.43
贵阳	19.4	5.7	23.7	3.40	0.82

资料来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

1. 长三角地区

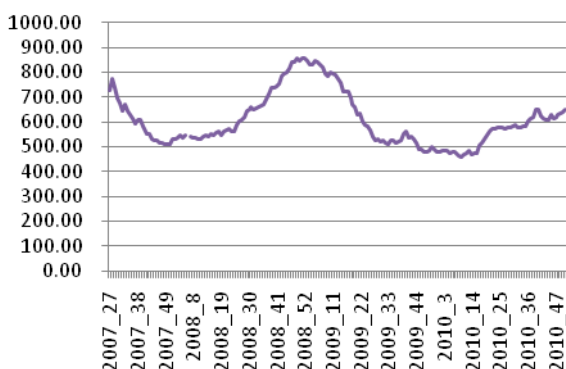
1.1 上海：新房销售环比上升 11%，同比下降 34%，库存有所上升

图 3. 上海市一手住宅周成交情况



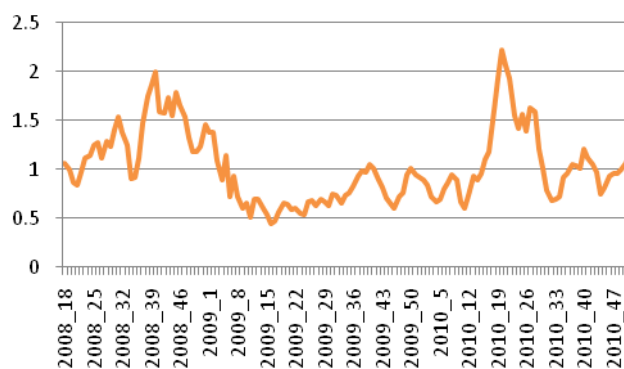
资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 4. 上海市一手住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

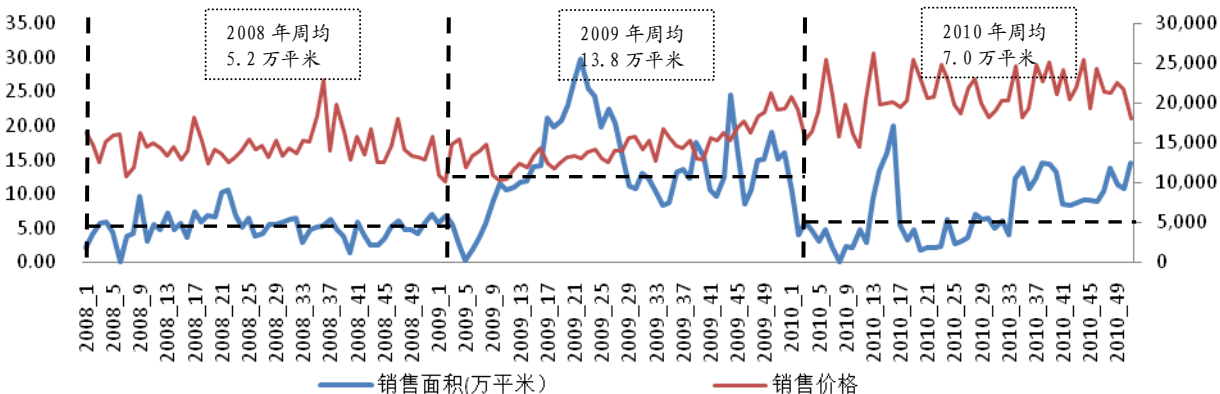
图 5. 上海市一手住宅近四周平均供求比（新开盘：成交）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

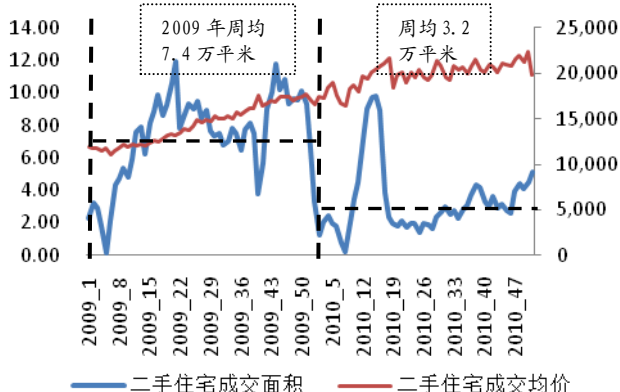
1.2 杭州：新房销售环比上升 34%，同比下降 5%，库存略有下降；二手房环比上升 15%，同比下降 45%

图 6. 杭州一手商品房周成交情况



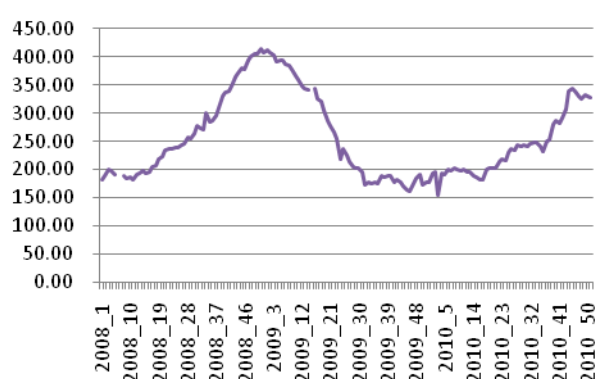
资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 7. 杭州二手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

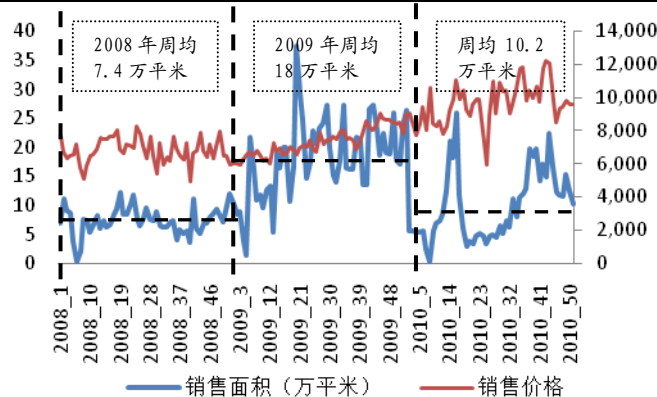
图 8. 杭州商品住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

1.3 苏州：新房销售环比下降 18%，同比下降 40%，库存有所上升

图 9. 苏州市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

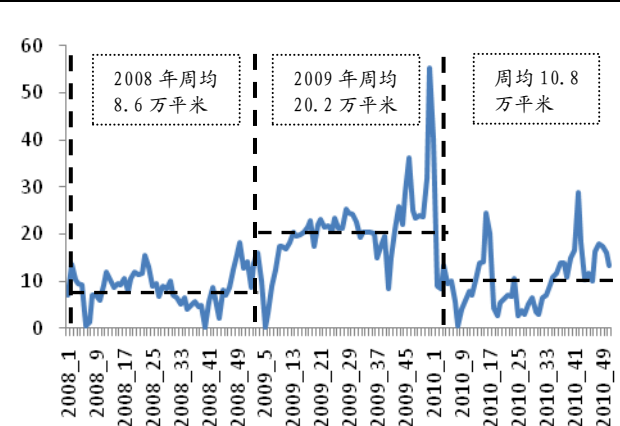
图 10. 苏州市一手住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

1.4 南京：新房销售环比下降 17%，同比下降 58%，库存略有上升

图 11. 南京一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

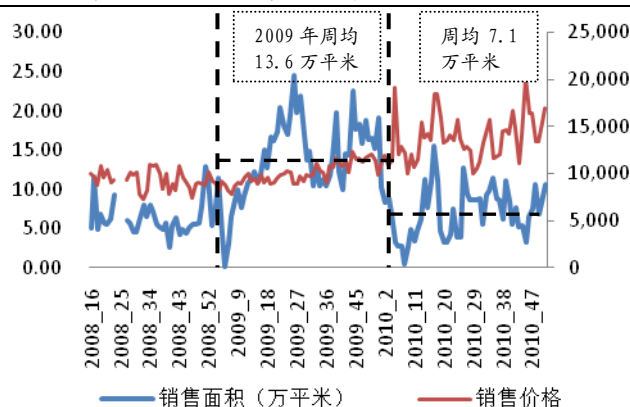
图 12. 南京一手住宅可售套数



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

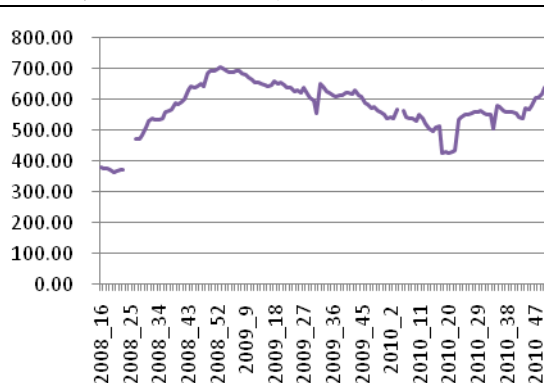
1.5 宁波：新房销售环比上升 26%，同比下降 31%，库存略有上升

图 13. 宁波市一手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 14. 宁波市一手房可售面积（万平方米）

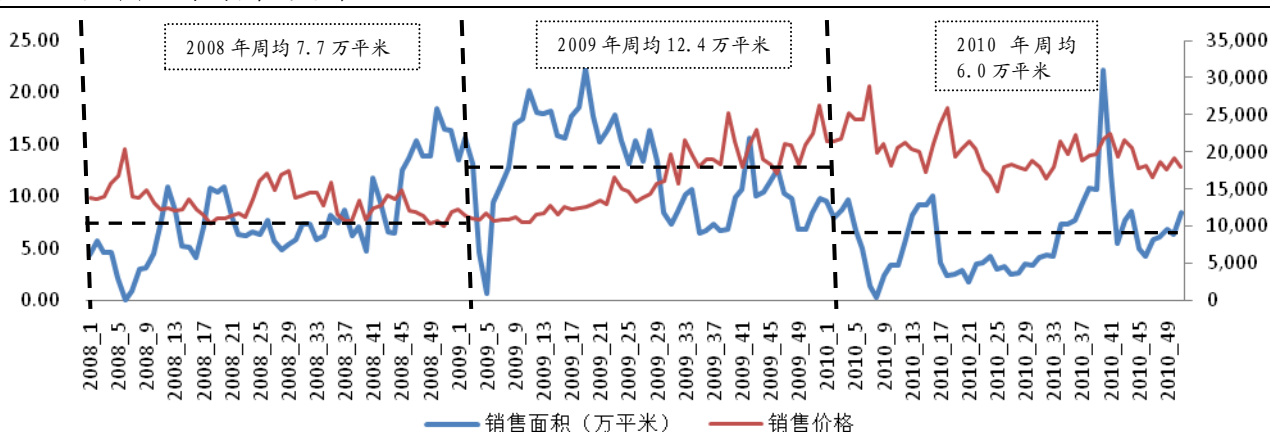


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

2. 珠三角地区

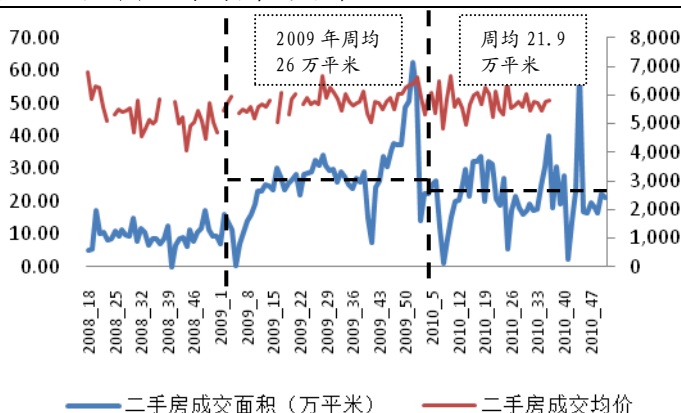
2.1 深圳：新房销售环比上升 34%，同比下降 1%，库存有所下降；二手房成交量环比下降 6%

图 15. 深圳市一手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 16. 深圳市二手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

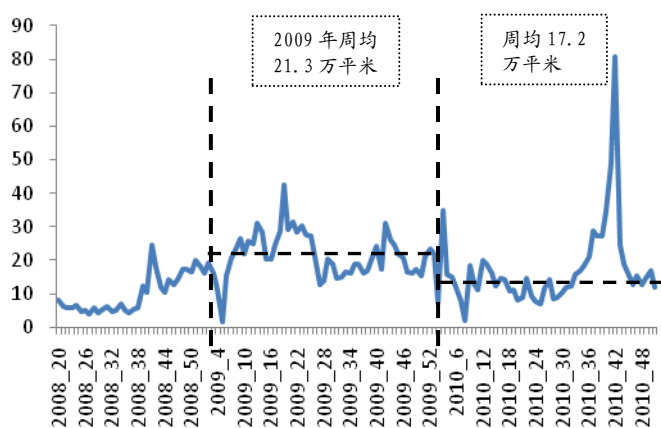
图 17. 深圳市一手房可售面积（平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

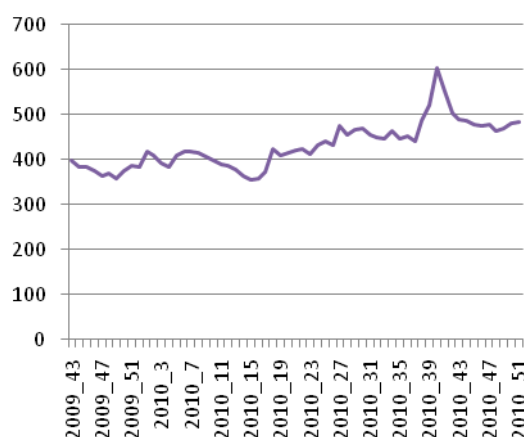
2.2 广州：新房销售环比上升 16%，同比上升 11%，库存有所上升

图 18. 广州市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

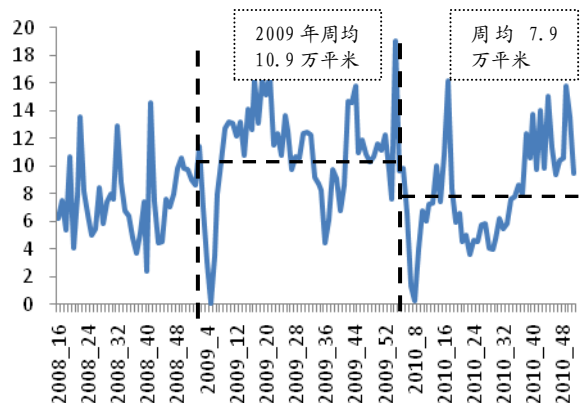
图 19. 广州市一手住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

2.3 东莞：新房销售环比下降 30%，同比下降 15%

图 20. 东莞市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 21. 东莞市一手住宅可售套数

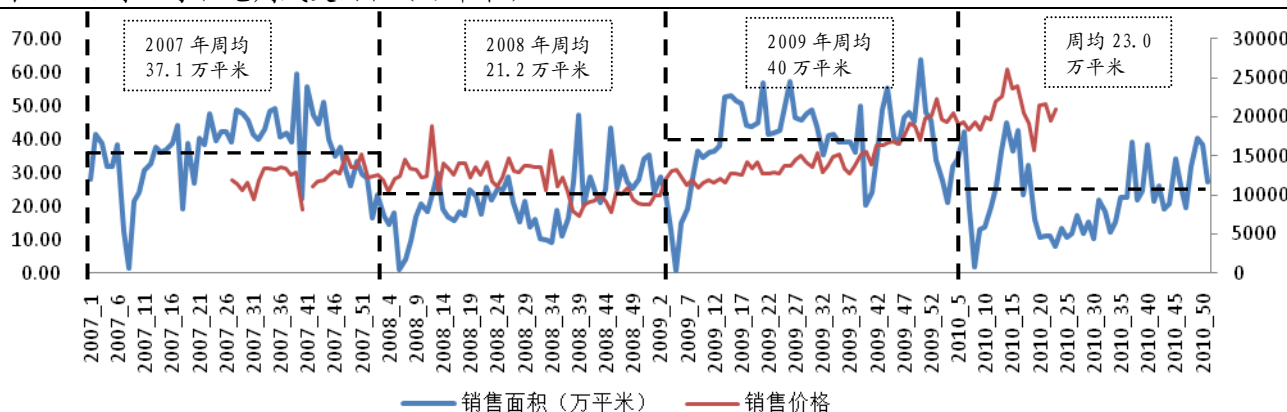


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

3. 环渤海地区

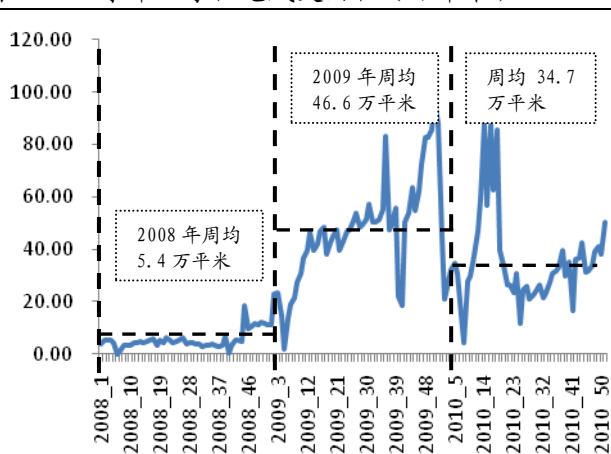
3.1 北京：一手房环比下降 5%，同比下降 40%；二手房环比下降 7%，同比下降 56%。

图 22. 北京一手住宅周成交面积（万平方米）



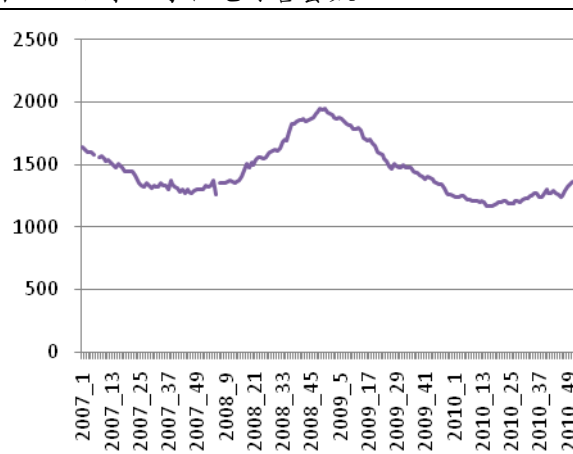
资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 23. 北京市二手住宅成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

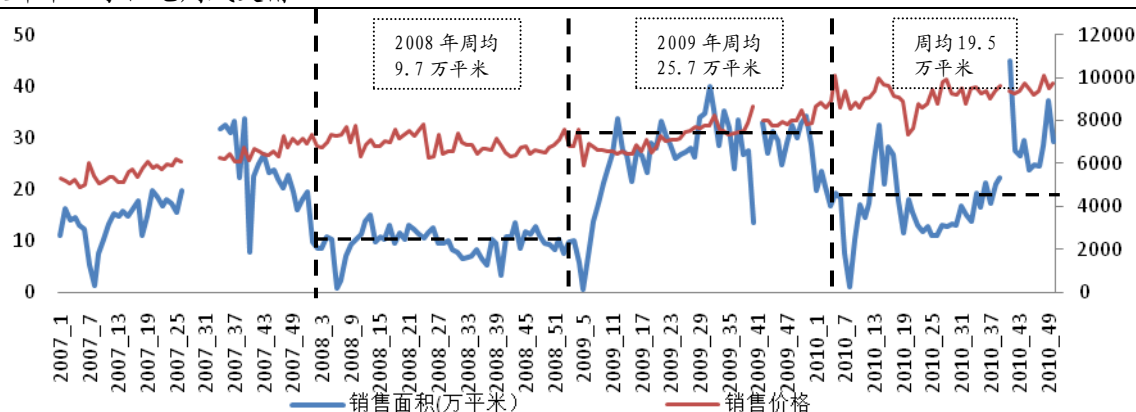
图 24. 北京一手住宅可售套数



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

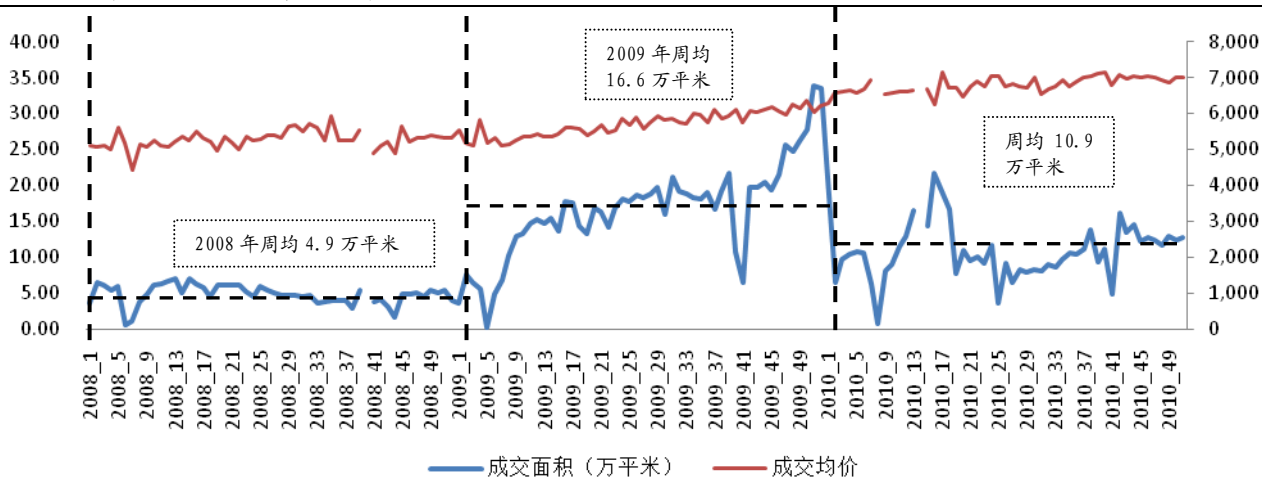
3.2 天津：一手房环比上升 9%，同比下降 7%；二手房环比上升 3%，同比下降 63%。

图 25. 天津市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

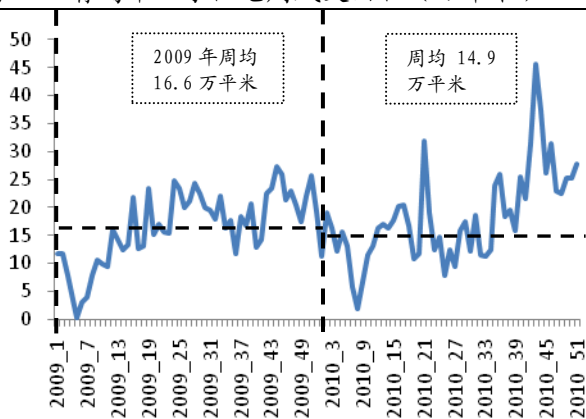
图 26. 天津市二手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

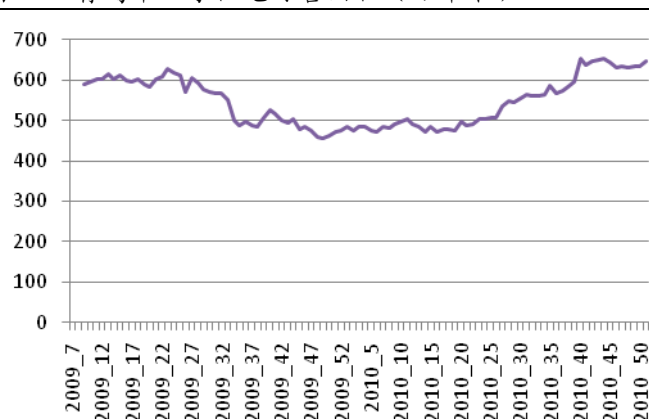
3.3 青岛：新房销售环比持平，同比上升15%，库存略有上升

图 27. 青岛市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

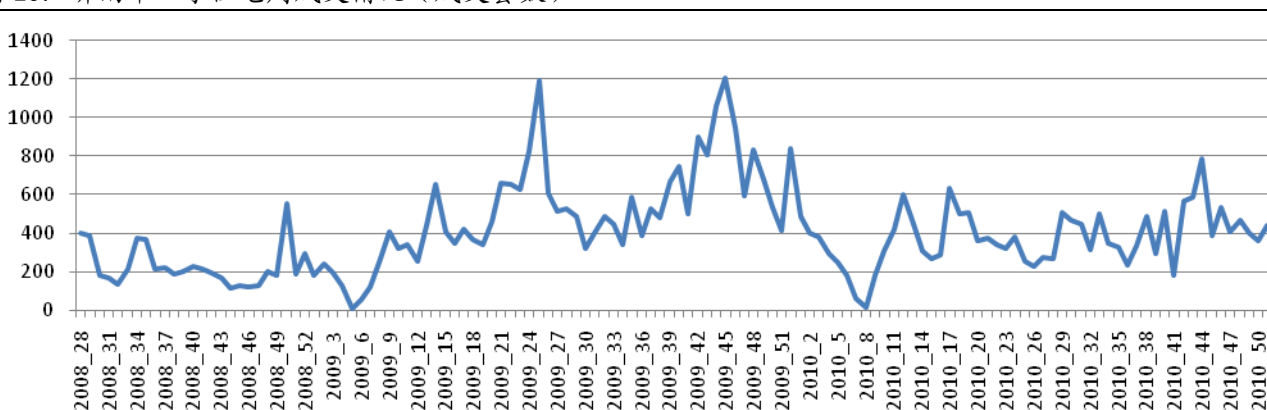
图 28. 青岛市一手住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

3.4 济南：新房销售环比下降10%，同比下降33%

图 29. 济南市一手住宅周成交情况（成交套数）

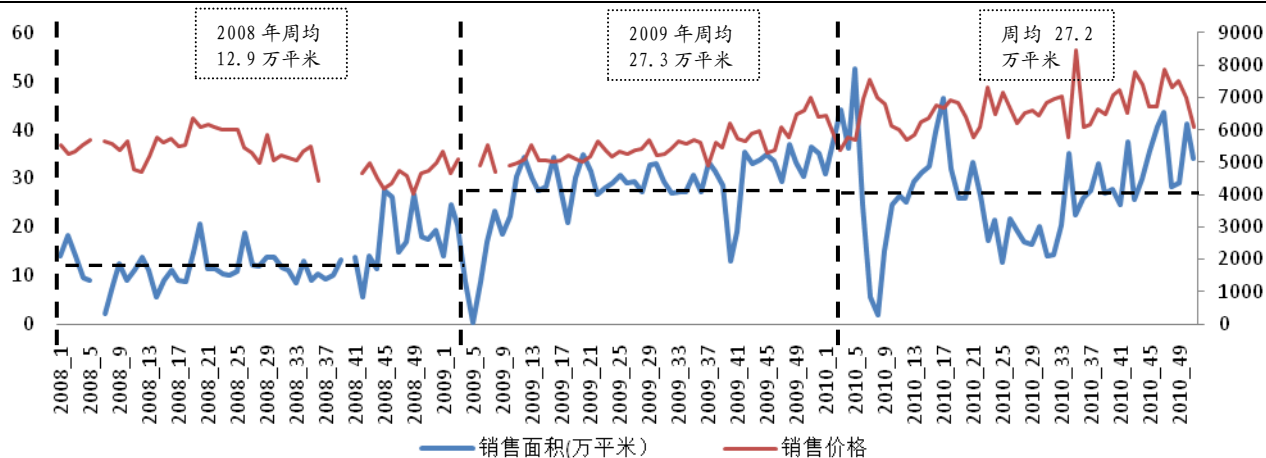


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4. 中西部城市

4.1 武汉：新房销售环比下降 18%，同比下降 7%

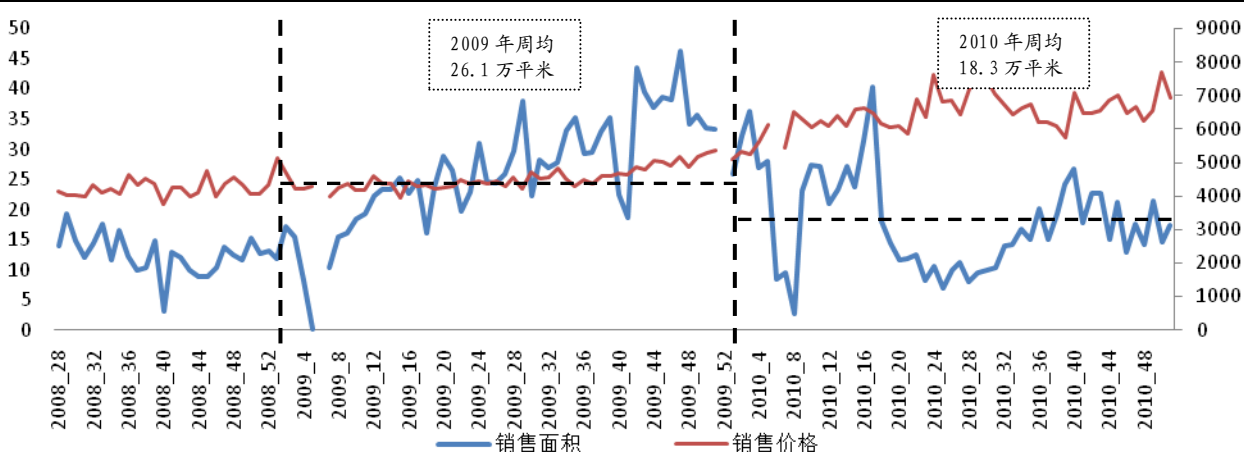
图 31. 武汉市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.2 合肥：新房销售环比上升 20%，同比下降 48%

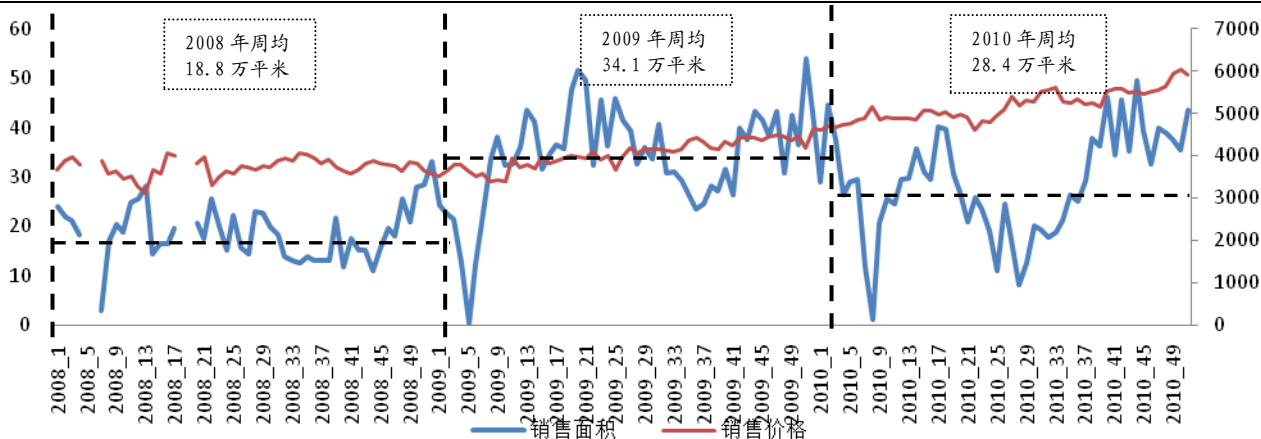
图 32. 合肥市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.3 长沙：新房销售环比上升 23%，同比下降 19%

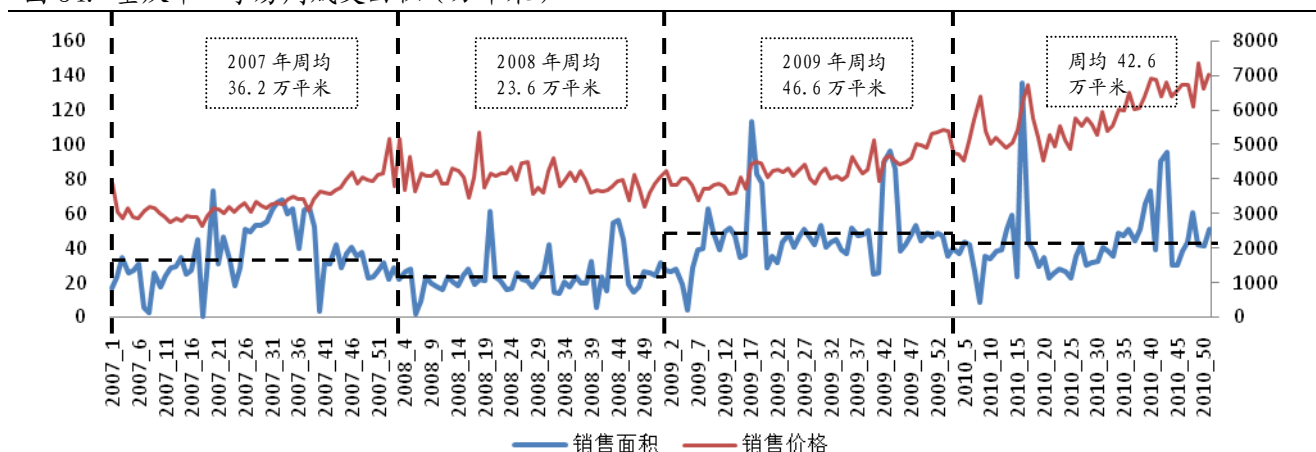
图 33. 长沙市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.4 重庆：新房销售环比上升 22%，同比上升 9%，库存略有上升

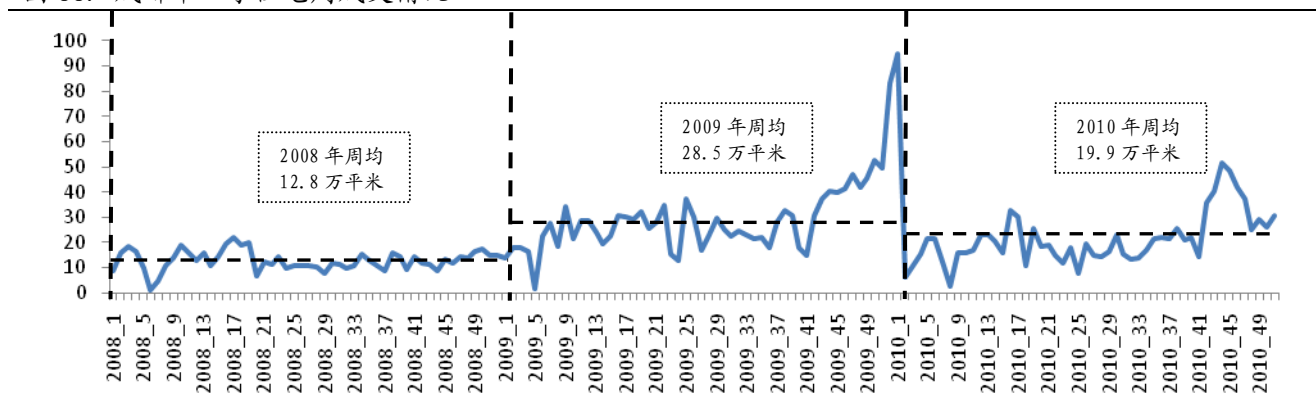
图 34. 重庆市一手房周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.5 成都：新房销售环比上升 19%，同比下降 38%

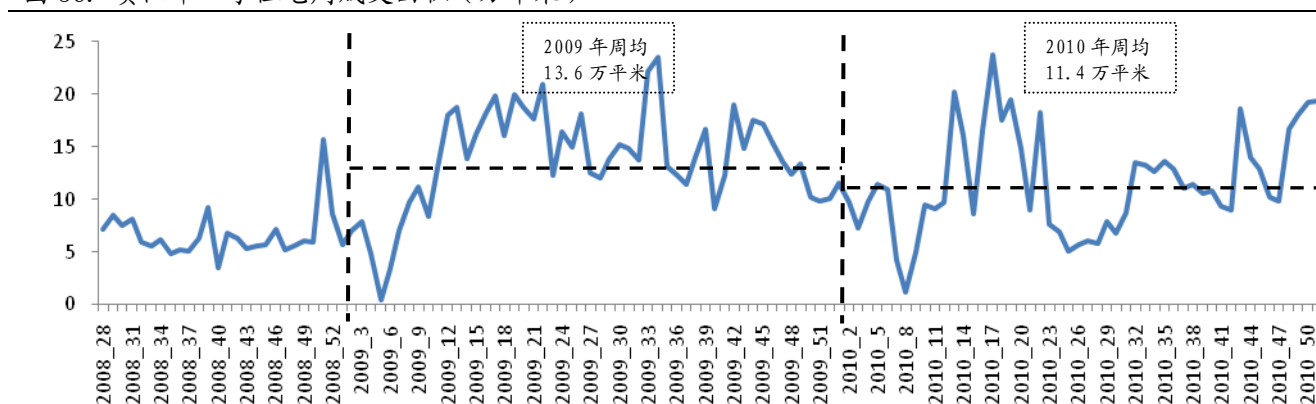
图 35. 成都市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.6 贵阳：新房销售环比上升 7%，同比上升 88%

图 36. 贵阳市一手住宅周成交面积（万平方米）

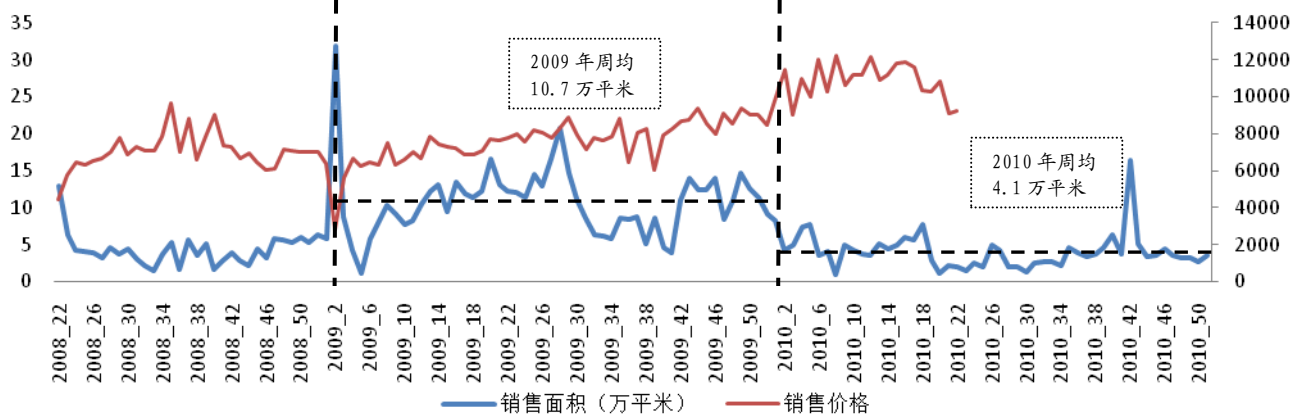


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5. 其他城市

5.1 福州：新房销售环比上升 30%，同比下降 68%，库存有所下降

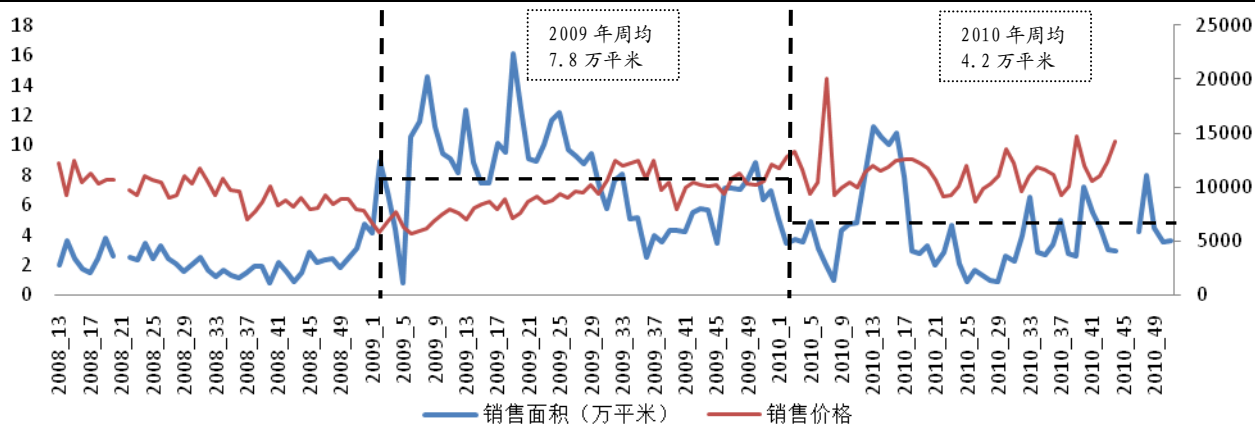
图 37. 福州市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.2 厦门：新房销售环比上升 2%，同比下降 43%

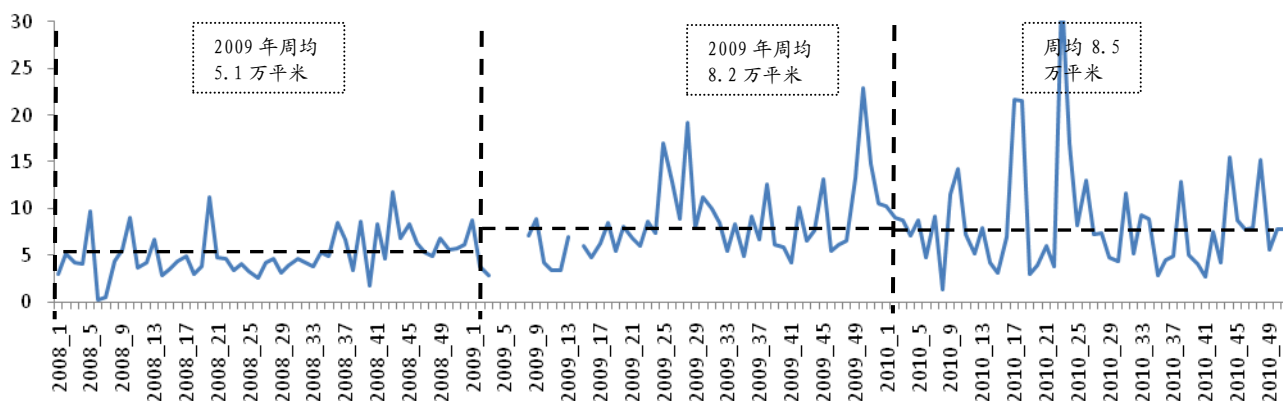
图 38. 厦门市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.3 哈尔滨：新房销售环比持平，同比下降 48%

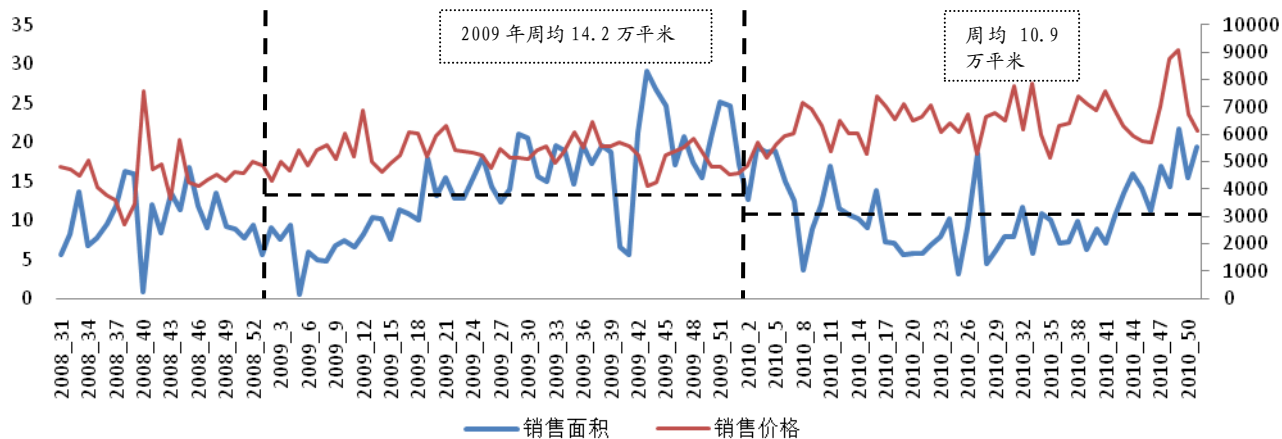
图 39. 哈尔滨市一手房周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.4 昆明：销量环比上升 26%，同比下降 22%

图 41. 昆明市一手住宅周成交面积（万平米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

投资评级说明

行业评级 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

推 荐: 相对表现优于市场
中 性: 相对表现与市场持平
回 避: 相对表现弱于市场

公司评级 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

强烈推荐: 相对大盘涨幅大于 15%
推 荐: 相对大盘涨幅在 5% ~ 15%之间
中 性: 相对大盘涨幅在-5% ~ 5%之间
回 避: 相对大盘涨幅小于-5%

机构客户部联系方式

上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 21 层
邮编: 200135
传真: 021-38565955

北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 6 层
邮编: 100140
传真: 010-66290200

重要声明

兴业证券系列报告的信息均来源于公开资料, 我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。